



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
44874

Ficha  
1

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LMRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0044874-17

**IMÓVEL:** Apartamento 204, da Estrada da Paciência, nº5.385, do empreendimento "Edifício Nicole", Cosmos, na Freguesia de Campo Grande, **área privativa de 38,93m²**, que **somada à comum**, corresponde à **fração ideal de 1/10** do terreno designado por lote 08, da quadra C, do PAL 40.751, com área de 360,00m². O empreendimento possui 03 vagas de garagem de uso comum do condomínio, por ordem de chegada. -x-x

**PROPRIETÁRIA:** TERMO GESTÃO DE EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº1.175 - 803, Leblon, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.808.165/0001-00. -x-x

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido o terreno por compra feita a Ecia Imãos Araújo Engenharia, Comércio S/A, conforme escritura de 03/06/2019, do 28º Ofício de Notas desta cidade, Livro 145, fls.179, registrada neste ofício, sob o R-3 da matrícula 32.642, em 01/08/2019, o memorial de loteamento registrado no 4º Registro de Imóveis, sob o R-2 da matrícula 68.857, em 26/12/1983, o apartamento por construção própria averbada sob o AV-5 da matrícula 32.642, em 17/11/2020, tendo sido o habite-se concedido em 07/04/2020, e a instituição de condomínio registrada sob o R-6 da citada matrícula, em 17/11/2020. -x-x

**CADASTRO:** O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº2.032.390-3 (MP), e CL (Código de Logradouro) nº03.343-1. Matrícula aberta aos 17/11/2020, por HSL.

**AV - 1 - M - 44874 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Prenotação nº 51542, aos 13/10/2020. Foi registrada em 17/11/2020, no Registro Auxiliar sob o nº352, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 17/11/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDO1 91617 TUW.

**R - 2 - M - 44874 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº 71895, aos 26/07/2022. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 06/07/2022, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Casa Verde e Amarela, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, e do artigo 25, da Lei nº14.118/2021, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$155.000,00**, a **ANA PAULA FERREIRA PIMENTEL**, brasileira, solteira, secretária, inscrita no RG sob o nº 12.526.235-2, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 097.124.147-36, residente e domiciliada na Rua Itagira, nº159, casa 2, Coelho Neto, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$26.643,96 recursos próprios; R\$14.153,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$114.203,04 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$155.000,00**, guia nº2490895. Registro concluído aos 17/08/2022, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 47921 FSV.

**R - 3 - M - 44874 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº71895, aos 26/07/2022. Pelo mesmo instrumento referido no R-2, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob nº00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$ 114.203,04**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização PRICE, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$649,58, com vencimento para 08/08/2022. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LGR69-NLM75-CPWTW-72GXV>





Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
44874

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0044874-17

R\$157.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 17/08/2022, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 47922 IXX.

**AV - 4 - M - 44874 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº106600, aos 19/11/2024. Pelo requerimento de 14/11/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **ANA PAULA FERREIRA PIMENTEL**, já qualificada, realizada pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 31/01/2025, 03/02/2025 e 04/02/2025, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na citada lei, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 07/03/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 37092 DLP.

**AV - 5 - M - 44874 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº116290, aos 25/06/2025. De acordo com o título e demais documentos acostados, inclusive a certidão municipal, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº3.417.648-7, e CL (Código de Logradouro) nº03.343-1. Averbação concluída aos 30/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 69902 HNY.

**AV - 6 - M - 44874 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº116290, aos 25/06/2025. Pelo requerimento de 23/06/2025, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$163.353,71**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$163.353,71**, guia nº2822203. Averbação concluída aos 30/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 69903 GOR.

**AV - 7 - M - 44874 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº116290, aos 25/06/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-6. Averbação concluída aos 30/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 69904 XCH.

**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Rio de Janeiro, **30/06/2025**

**A presente certidão foi assinada eletronicamente.**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [registroimoveis.org.br](http://registroimoveis.org.br), sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R\$ 108,60**  
Fundgrat.....: **R\$ 2,17**  
Lei 3217.....: **R\$ 21,72**  
Fundperj.....: **R\$ 5,43**  
Funperj.....: **R\$ 5,43**  
Funarpen.....: **R\$ 6,51**  
Selo Eletrônico: **R\$ 2,87**  
ISS.....: **R\$ 5,83**  
Total.....: **R\$ 158,56**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônica

**EDUZ 69905 RRJ**



Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>  
JAA -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LGR69-NLM75-CPWTW-72GXV>